

# ADR

## の現場から

### 106 話し合いでトラブルを解決

ADR(裁判外紛争解決手続)は裁判に比べて、簡易・低廉・柔軟なもつたトラブル解決が可能になるが、これは消費者のみならず、不動産・建築事業者にとつても有益な制度である。事業者は当事者同士の板挟みとなり時間と労力を浪費していくケースも多くあるが、ここでADRという話し合いによる具体的な解決策を提案することは非常に前向きなことだ。今回は、法務大臣認証ADR機関である(一社)日本不動産仲裁機構が、離婚と住宅ローンに関するトラブル事例を紹介する。

不動産に関するトラブルとは繰り上げ返済をするだけのことは、離婚と住宅ローンに貯蓄がない、または売却して関するものも決して少なくあもオーバーローンとなつてしまいません。例えば、夫婦共働まうなど、ハードルの高い解きの世帯が共有名義で住宅ローンを購入したて、夫婦できちんと持ち家にが、その後離婚をしてしまつて、夫婦できちんと持ち家に合意をとり決めを行い、折り合いつけるという解決策をとる方が大半といえます。

このようなケースでのスムーズな解決策は、①住宅ローンを繰り上げて返済してどちらか一方の単独名義にする、②家を売却する、といった方法がありますが、実際に権とローンを一本化した

## 日本不動産仲裁機構

②「所有権が夫単独でローンも夫単独だが、妻が連帯保証人となつてい」たケースでは、妻の保証を解除する為、夫単独で他の金融機関に借り換えを行った」、③「所有権が夫単独でローンも夫単独であったが、妻に『そのまま住み続けたい』という意向があったため、妻が不動産を買い取るローンを買った」――などがあります。

ここで挙げた事例のように、離婚と住宅ローンに関するトラブル解決には、改めて住宅ローンを活用するのが有効なケースが多く、例えば元妻が家を引き取り、住み続けたいという意向がある場合、ローン返済額18万円を一本化して10万円にまで抑えたり、返済期間20年を30年にすることで月々の返済額を圧縮することができたといった事例も

あります。

なお、トラブル解決に向けて欠かせないのが夫と妻の合意形成です。これからマイホームをどのように取り扱っていくのか。しっかりと互いの意見を述べ合い、着地点を探していかなければなりません。しかし、やはり離婚という結果を選んだ両者の関係は決して円滑なものばかりではなく、どうしても「感情的になつて話し合いが進まない」「互いの主張を一步も譲らない」などの問題が起りがちです。

このような場合で活用できるのが、話し合いによるトラブル解決手法であるADRです。また、仲裁機構の実施するADRでは「別席調停」や「電話調停」という形で話し合いを進めていくこともできます。

別席調停は、調停人が当事者を交互に任意の場所に呼び、要望等を聞きながら話し合いを進めていくというものです。電話調停ではこれを電話などにて行います。この方式でしたら、当事者が顔を合

わせる必要はありません。離婚と住宅ローンのトラブルを抱えている方はぜひ「未

来に向かつて進んでいく」という意識を持ち、前向きにトラブル解決に取り組んでいただければと思います。

●法務大臣認証ADR機関  
一般社団法人日本不動産仲裁機構 電話03(3524)8013

※調停が体験できる「ロールプレイ研修」を定期的に実施しています。

※調停が体験できる「ロールプレイ研修」を定期的に実施しています。

# 離婚と住宅ローンに関するトラブル解決

離婚と住宅ローンに関するトラブルを抱えている方はぜひ「未